

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das geerbte Elternhaus verkaufen: Eigene Wohnzeiten und eine mögliche Steuerbefreiung richtig zuordnen

Bei einem geerbten Eigenheim können die persönlichen Wohnverläufe der Erben entscheidend sein. Ein fiktiver Geschwisterfall trennt geerbtes Eigentum, eigene Nutzung und mögliche Hauptwohnsitzbefreiung, bevor ein steuerfreier Erlös eingeplant wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Eltern wohnten lange im Haus, jetzt soll es nach dem Erbfall verkauft werden. Daraus folgt nicht, dass der Verkauf für die Erben automatisch von der österreichischen Immobilienertragsteuer befreit ist. Entscheidend kann gerade deine eigene Wohnbiografie sein. Dieser Beitrag erklärt die begrenzte Frage einer möglichen Hauptwohnsitzbefreiung bei einem privaten geerbten Eigenheim oder einer Eigentumswohnung in Österreich; er berechnet keine individuelle Steuer.

Die Wohnzeit der Eltern wird nicht einfach mitvererbt

Die Behördeninformation zur Hauptwohnsitzbefreiung stellt ausdrücklich klar, dass diese grundsätzlich nicht vererbbar ist. Der eigene langjährige Hauptwohnsitz der verstorbenen Person ist deshalb noch kein ausreichender Befreiungsnachweis für den späteren Verkauf durch andere. Auch die Veräußerung aus der Verlassenschaft wird dadurch nicht automatisch steuerfrei. [\[BEFREIUNG\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Beginne mit einer personenbezogenen Übersicht. Wer verkauft tatsächlich, welcher Anteil ist betroffen und wer hat wann dort gelebt? „Familienbesitz seit vielen Jahren“ ist eine Information zur Geschichte, beantwortet aber nicht die persönliche Befreiungsfrage. Bei mehreren Erben bleibt die Nutzung jeder einzelnen Person sichtbar.

Beim geerbten Objekt den passenden Weg prüfen

§ 30 Absatz 2 Ziffer 1 EStG enthält unterschiedliche Hauptwohnsitzkonstellationen. Die Variante ab Anschaffung bis Veräußerung verlangt mindestens zwei durchgehende Jahre; die andere mindestens fünf durchgehende Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre. Die Aufgabe des Hauptwohnsitzes gehört jeweils dazu. [\[GESETZ\]](#)

Bei unentgeltlichem Erwerb ist der erste Weg nicht einfach ein neuer Zweijahreszeitraum ab Erbschaft. Die Behördeninformation verweist dafür auf das Erfordernis entgeltlicher Anschaffung. Für die Fünf-aus-zehn-Regel können dagegen eigene Zeiten als dort wohnender Angehöriger schon vor dem späteren Erben oder Geschenkerwerb zählen. Entscheidend sind deine eigenen qualifizierenden Wohnzeiten, nicht eine Addition beliebiger Familienjahre. [\[BEFREIUNG\]](#)

Ein Geschwisterfall ohne gemeinsames Steueretikett

Im frei erfundenen Fall erben Sara und ihr Bruder 2025 das Elternhaus und überlegen einen Verkauf 2026. Sara hatte dort von Anfang 2018 bis Ende 2024 durchgehend ihren tatsächlichen Hauptwohnsitz. Ihr Bruder zog bereits 2010 endgültig aus. Beide besitzen seit demselben Erbfall Anteile, ihre persönlichen Nutzungsverläufe unterscheiden sich aber deutlich.

Sara lässt prüfen, ob ihre eigenen Jahre vor dem Erbfall und die weiteren Voraussetzungen eine Befreiung tragen. Ihr Bruder kann dieses Ergebnis nicht einfach für sich übernehmen. Umgekehrt entscheidet das spätere Erbdatum allein nicht, dass Saras frühere Wohnzeit bedeutungslos wäre. Der Fall illustriert den Prüfansatz, ohne die steuerliche Behandlung eines echten Hauses oder eines einzelnen Anteils zu bestätigen.

Meldedatum und tatsächliches Wohnen zusammen erklären

Die amtliche Information beschreibt den Hauptwohnsitz als Mittelpunkt der Lebensinteressen. Eine Liste von Meldedaten ist deshalb ein wichtiger Ausgangspunkt, aber keine vollständige Antwort auf jede tatsächliche Nutzungsfrage. [\[BEFREIUNG\]](#)

Ordne Einzug, Auszug und Unterbrechungen nachvollziehbar zu. Warst du dort selbst zu Hause oder hast du nur gelegentlich übernachtet? Welche Wohnung war in der jeweiligen Zeit dein Lebensmittelpunkt? Vorhandene Unterlagen werden wahrheitsgemäß zusammengestellt. Erstelle keine rückwirkende Erklärung, die nur zur gewünschten Steuerfolge passen soll.

Aufgabe, Umfang und besondere Nutzung nicht auslassen

Nenne bei der fachlichen Prüfung auch, ob du nach dem Verkauf weiter dort wohnen willst, ob nur ein Teil verkauft wird und ob Flächen vermietet oder anders genutzt wurden. Die gesetzliche Befreiung ist nicht bloß eine Fristrechnung. Welche Gebäudeteile und welcher Grund erfasst sind, muss zum tatsächlichen Objekt passen. [\[GESETZ\]](#)

Als eigene Vorbereitung hilft eine kurze Zeitleiste je verkaufender Person mit den zugehörigen Belegen. Ergänze eine Skizze der Nutzungen und die vollständige Erwerbskette. Unklare Zeiträume bleiben als offen markiert, statt durch gerundete Jahreszahlen scheinbar genau zu werden.

Erst die Beurteilung, dann den Erlös verplanen

Bitte die mit der steuerlichen Abwicklung betraute Fachperson um eine nachvollziehbare Einordnung je Anteil. Halte fest, welche Variante geprüft wurde und welche Tatsachen dafür maßgeblich waren. Ein gemeinsamer Verkauf kann mehrere persönliche Beurteilungen benötigen.

Bis diese geklärt sind, planst du einen nur erhofften steuerfreien Betrag nicht vollständig für den nächsten Kauf ein. Der Zweck der Vorbereitung ist eine belastbare Abwicklung mit richtigen Angaben. Eine möglichst günstige Zahl ohne zugehörige persönliche Voraussetzungen wäre dafür keine tragfähige Grundlage.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geerbtes Objekt

Trag Adresse, Datum des Erbfalls und geplanten Verkaufszeitpunkt ein.

02 / Verkaufende Personen

Liste alle Erben mit ihrem jeweiligen Anteil auf.

03 / Deine Wohnzeiten

Notiere Einzug, Auszug und Unterbrechungen, in denen das Haus dein Lebensmittelpunkt war.

04 / Meldedaten und Belege

Halte Meldezeiten und weitere Unterlagen fest, die dein tatsächliches Wohnen dort zeigen.

05 / Nutzung des Objekts

Notiere vermietete oder anders genutzte Flächen und ob nur ein Teil verkauft wird.

06 / Erwerbskette

Liste auf, wie das Objekt zu den Eltern und dann zu den Erben kam, mit Datum.

07 / Steuerliche Beratung

Trag Fachperson und Termin ein, an dem deine Zeitleiste und Belege geprüft werden.

08 / Ergebnis je Anteil

Halte fest, welche Variante geprüft wurde und welches Ergebnis du für deinen Anteil erhalten hast.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GESETZ] EStG 1988 § 30 – Private Grundstücksveräußerungen

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[BEFREIUNG] Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer – Hauptwohnsitzbefreiung

Bundesministerium für Finanzen / oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-05-AT-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.